

三大都市圏・主要都市別／中古マンション 70 m² 価格月別推移

12 月 首都圏 前月比-0.2%の 3,269 万円 東京 23 区は 5,143 万円で 18 カ月連続プラス
大阪市では年間を通じて上昇傾向で推移 頭打ち感強まった名古屋市では下半期に再び強含みへ

2015 年 12 月の首都圏中古マンション価格は、東京都での事例シェア拡大が一服した影響で、前月比-0.2%の 3,269 万円と連続上昇は 15 カ月でストップした。ただし、都県別で見ると、18 カ月連続で上昇した東京都(+1.6%、4,623 万円)を筆頭に、神奈川県(+0.5%、2,573 万円)、埼玉県(+0.5%、1,959 万円)および千葉県(+0.2%、1,808 万円)で前月と同様に軒並み強含みとなっており、価格推移自体に陰りは見られない。

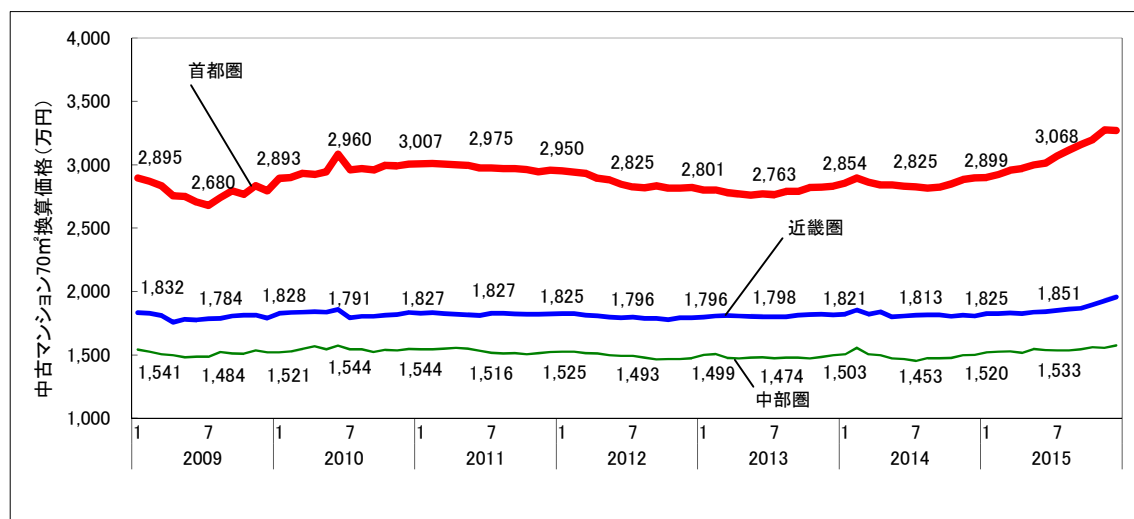
近畿圏平均は主要エリアによる価格押し上げによって、前月比+1.7%の 1,957 万円と 8 カ月連続で上昇した。大阪府では後述の大阪市をはじめ、隣接する北摂エリアや堺市北区などでも価格が強含んでおり、府平均は+1.3%の 2,082 万円となった。一方、兵庫県では+1.6%の 1,798 万円と上昇して 1,800 万円目前に迫っている。

中部圏平均は前月比+1.1%の 1,573 万円と上昇して再び直近 1 年間での最高値を更新した。愛知県では+0.9%の 1,673 万円と、8 月以降は上昇傾向を維持している。

三大都市圏および都府県 70 m²あたりの中古マンション価格 (図中の数値は 1・7 月の価格)

	10 月			11 月			12 月		
		前年同月比	前月比		前年同月比	前月比		前年同月比	前月比
首都圏	3,197	12.3%	1.2%	3,274	13.6%	2.4%	3,269	12.8%	-0.2%
	22.3			22.2			22.1		
東京都	4,462	15.9%	1.6%	4,548	16.7%	1.9%	4,623	17.1%	1.6%
	22.0			21.9			21.6		
神奈川県	2,520	3.4%	0.4%	2,560	4.2%	1.6%	2,573	5.4%	0.5%
	22.6			22.5			22.5		
埼玉県	1,923	3.2%	0.7%	1,950	5.0%	1.4%	1,959	5.7%	0.5%
	22.2			22.0			22.0		
千葉県	1,794	-1.7%	-0.9%	1,804	-1.8%	0.6%	1,808	-1.3%	0.2%
	23.0			23.1			23.1		
近畿圏	1,895	5.0%	1.6%	1,925	6.2%	1.6%	1,957	8.4%	1.7%
	23.9			23.7			23.4		
大阪府	1,995	8.7%	1.9%	2,056	11.1%	3.1%	2,082	13.0%	1.3%
	24.3			23.8			23.5		
兵庫県	1,772	0.3%	0.7%	1,770	0.3%	-0.1%	1,798	2.8%	1.6%
	24.0			24.2			24.0		
中部圏	1,561	5.8%	1.1%	1,556	3.9%	-0.3%	1,573	4.9%	1.1%
	22.1			22.3			22.2		
愛知県	1,652	7.0%	1.0%	1,658	6.1%	0.4%	1,673	6.8%	0.9%
	22.2			22.4			22.4		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【12月の主要都市別・中古マンション価格】

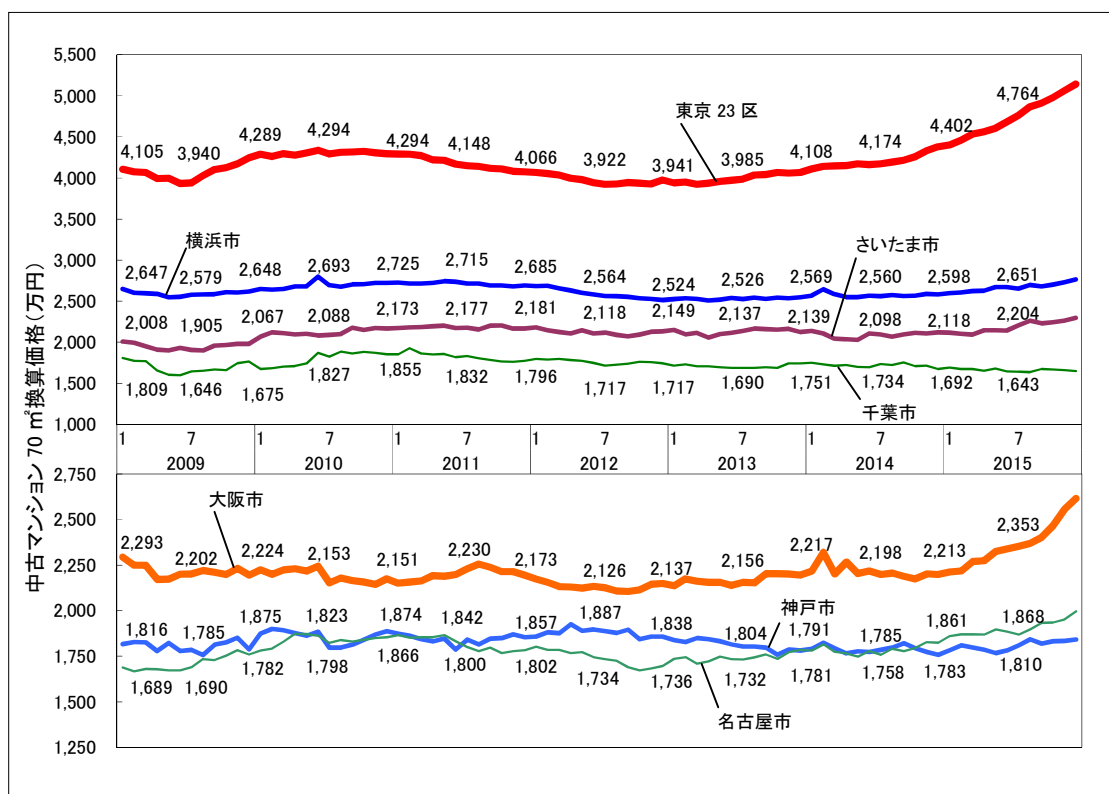
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京 23 区では前月比+1.6%の 5,143 万円と 18 ヶ月連続で上昇し、年間で 700 万円以上も価格水準が押し上がった。横浜市(+1.2%、2,763 万円)やさいたま市(+1.6%、2,297 万円)でも強含みが続いており、上昇率もやや拡大しつつある。一方、千葉市では-0.7%の 1,650 万円と 3 ヶ月連続のマイナスで、この 1 年間を見ても主要都市の中では唯一前年同月の価格水準を下回って推移し続けている。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市では中心部での強含みに加えて築古物件からの事例が減少したために、市平均は前月比+2.3%の 2,617 万円と 12 ヶ月連続で上昇し、一段と価格水準が高まった。神戸市では+0.4%の 1,842 万円で、ここ 3 ヶ月間は目立った動きはない。名古屋市では前月比+2.3%の 1,997 万円と 5 ヶ月連続で上昇し、2,000 万円の台に迫っている。10 月～11 月には頭打ち感が強まったものの、再び強含みの兆候を見せている。

主要都市別 70 ㎡あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	10月			11月			12月		
		前年同月比	前月比		前年同月比	前月比		前年同月比	前月比
東京23区	4,978 22.0	17.0%	1.3%	5,063 21.8	16.9%	1.7%	5,143 21.6	17.4%	1.6%
横浜市	2,700 23.2	5.1%	0.7%	2,729 23.1	5.4%	1.1%	2,763 23.1	7.1%	1.2%
さいたま市	2,245 21.6	6.1%	0.7%	2,261 21.8	7.3%	0.7%	2,297 21.7	8.2%	1.6%
千葉市	1,666 25.2	-2.5%	-0.4%	1,662 25.4	-3.1%	-0.2%	1,650 25.8	-1.4%	-0.7%
大阪市	2,467 23.2	13.4%	2.7%	2,558 22.6	16.2%	3.7%	2,617 22.0	19.1%	2.3%
神戸市	1,832 24.0	2.1%	0.7%	1,834 24.1	3.4%	0.1%	1,842 24.1	4.8%	0.4%
名古屋市	1,935 22.8	7.7%	0.1%	1,952 22.9	6.8%	0.9%	1,997 22.8	9.4%	2.3%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



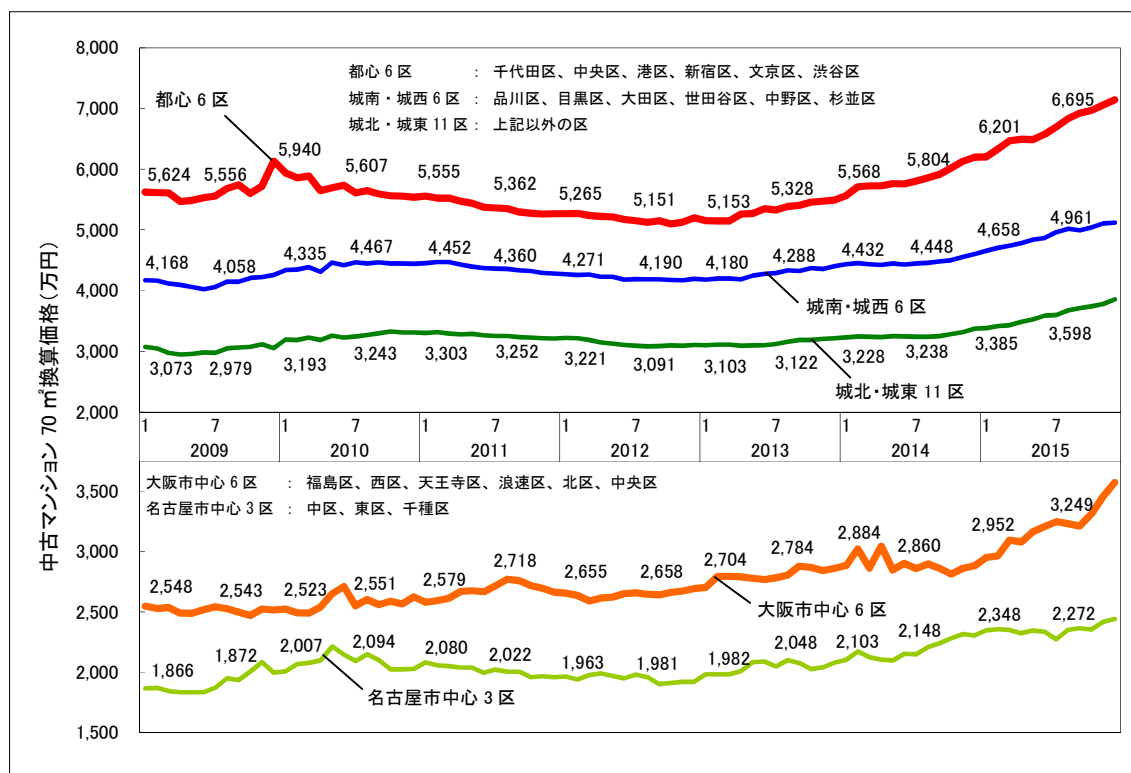
【12 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区では前月比+1.2%の 7,143 万円と 7 ヶ月連続のプラスで、中でも千代田区では上値であった 9,000 万円を再び突破し 9,286 万円まで急上昇している。周辺エリアでも依然として強含みが続いている。一方、都心や城南・城西エリアでは強気な価格設定のため引き合いが弱い物件の一部で値下げする動きも散見されている。大阪市中心部では築古事例が減少したことで、+3.3%の 3,573 万円と 3 ヶ月連続の大幅上昇を記録した。また、名古屋市中心部では+1.0%の 2,442 万円と前月に引き続きプラスとなった。

各都市圏中心部 70 ㎡あたりの中古マンション価格（図中の数値は 1・7 月の価格）

	10 月			11 月			12 月		
		前年同月比	前月比		前年同月比	前月比		前年同月比	前月比
都心 6 区	6,969	15.8%	0.7%	7,056	15.1%	1.2%	7,143	15.3%	1.2%
	20.5			20.1			20.0		
城南・城西 6 区	5,039	12.0%	0.9%	5,104	12.0%	1.3%	5,120	11.4%	0.3%
	24.5			24.2			24.1		
城北・城東 11 区	3,742	13.9%	0.8%	3,778	13.9%	1.0%	3,853	14.2%	2.0%
	20.9			20.9			20.5		
大阪市中心 6 区	3,314	17.7%	3.1%	3,458	20.9%	4.3%	3,573	24.0%	3.3%
	19.9			19.1			18.0		
名古屋市中心 3 区	2,354	3.2%	-0.4%	2,418	4.4%	2.7%	2,442	6.0%	1.0%
	23.5			23.3			23.2		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



「三大都市圏・主要都市別／中古マンション 70 ㎡価格月別推移」について

- 集計方法：価格データは、東京カンテイのデータベースに登録された中古マンションの“**売り希望価格**”を行政区単位に集計・算出し、70 ㎡に換算して表記。
- 集計対象：ファミリータイプのみ（専有面積 30 ㎡未満の住戸、事務所・店舗用は集計から除外）
- 集計地域および売事例数（2015 年 12 月／2015 年 10 月～2015 年 12 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	: 28,029 件 / 92,816 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 10,771 件 / 36,529 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 4,494 件 / 14,471 件

※中古マンション価格と流通戸数・価格改定シェア・値下げ率の推移は下記 URL から参照できます。

<https://www.kantei.ne.jp/report/market-index.pdf>